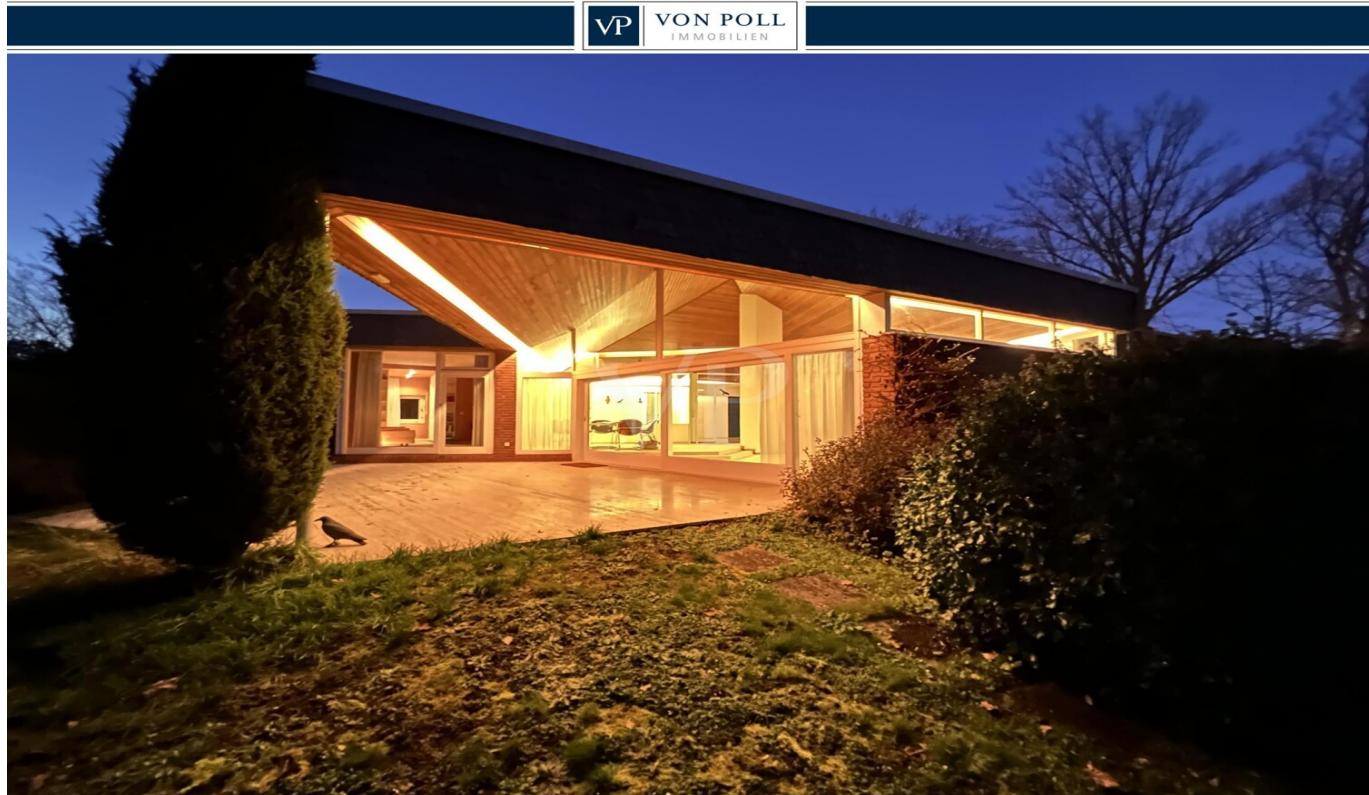


Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

VON POLL – BAD HOMBURG: Ikonikus építész által tervezett villa Bauhaus stílusban – Ellerhöhe

VP azonosító: 25002030



VÉTELÁR: 2.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 197 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 899 m²

VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Áttekintés

VP azonosító	25002030	Vételár	2.250.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 197 m ²	Ház	Villa
Szobák	5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1971	Hasznos terület	ca. 199 m ²
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	171.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.04.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Elektromosság	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

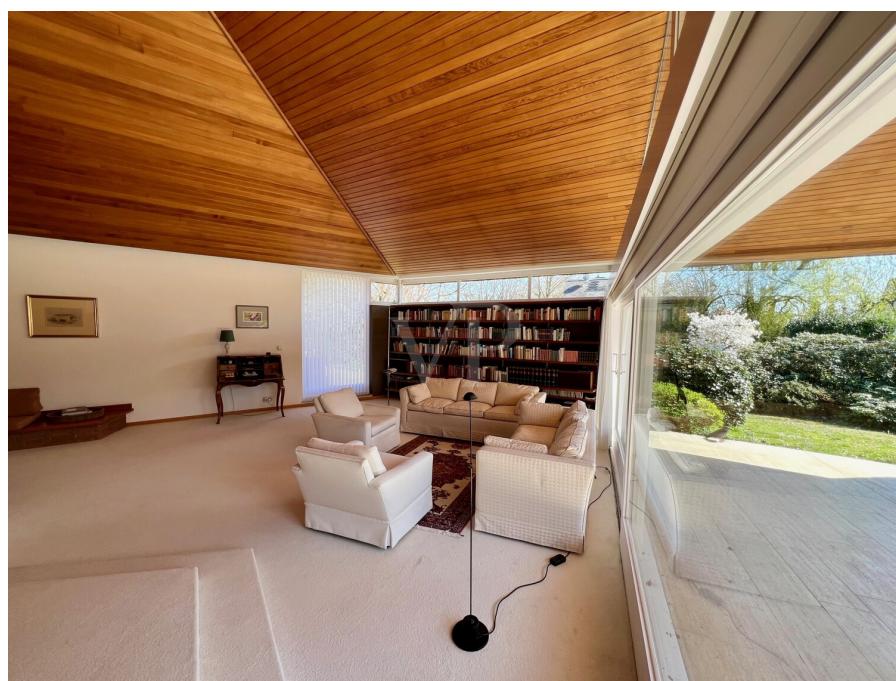
VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Az ingatlan



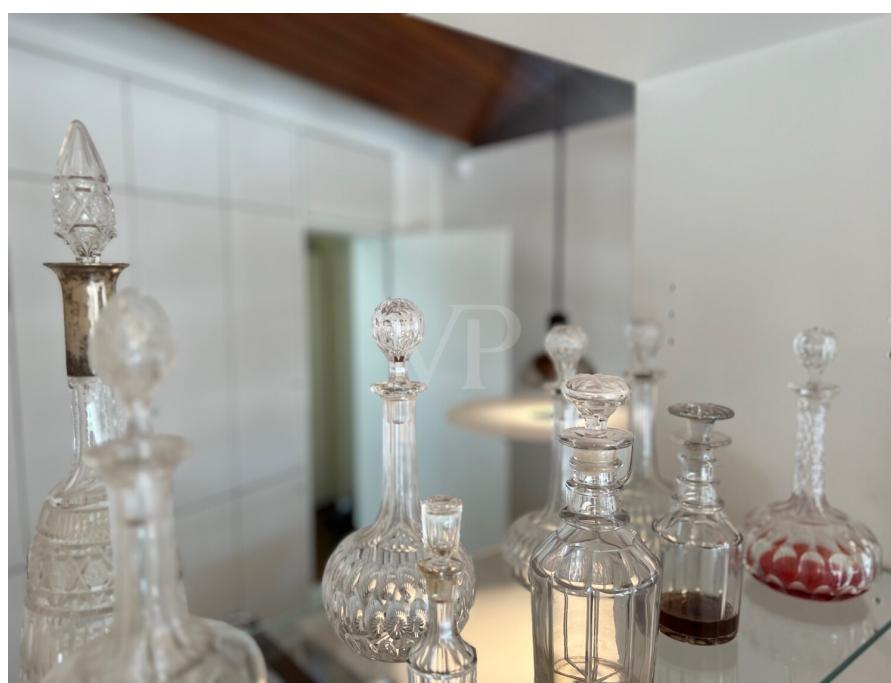
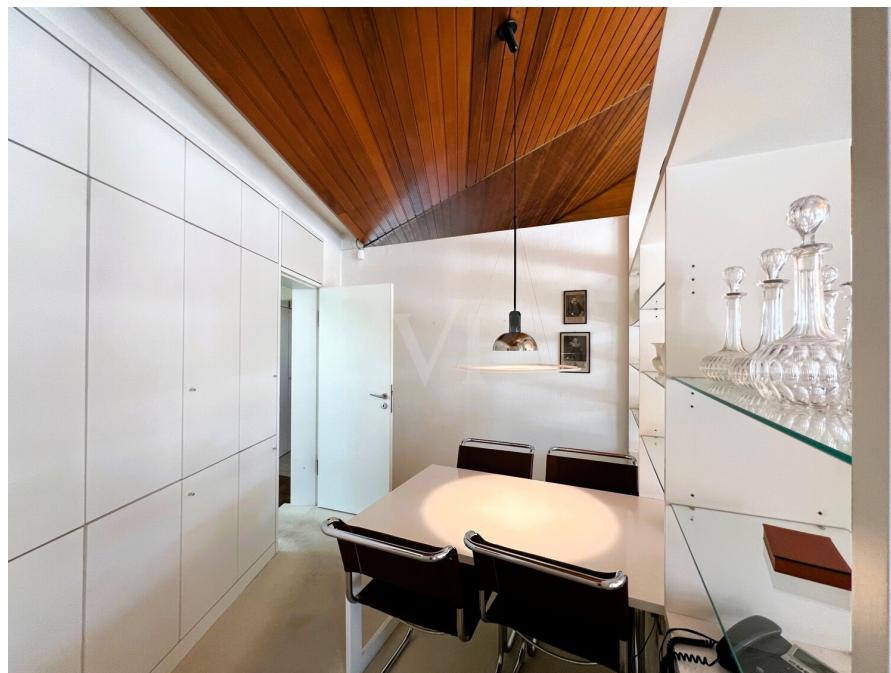
VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Az ingatlan



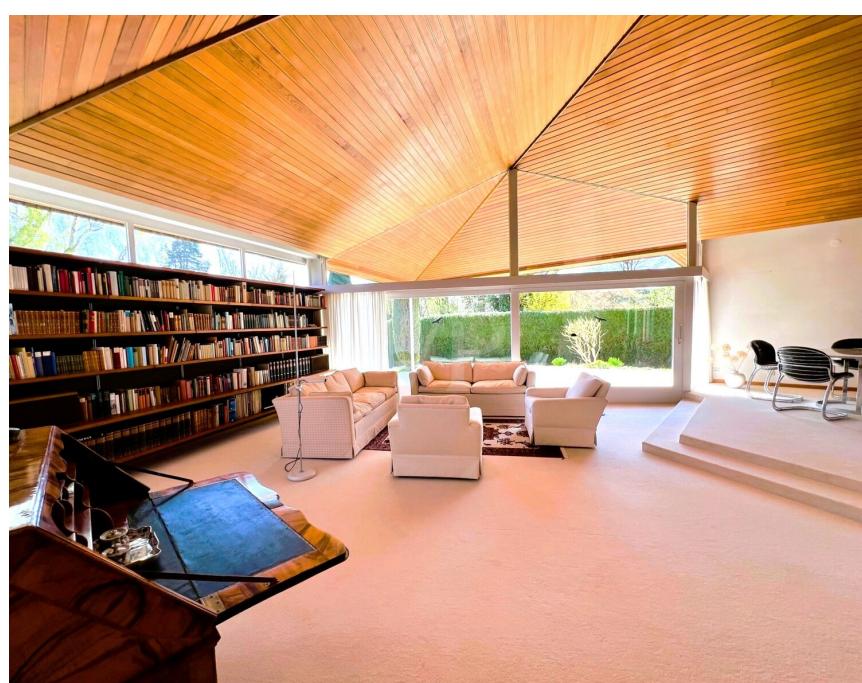
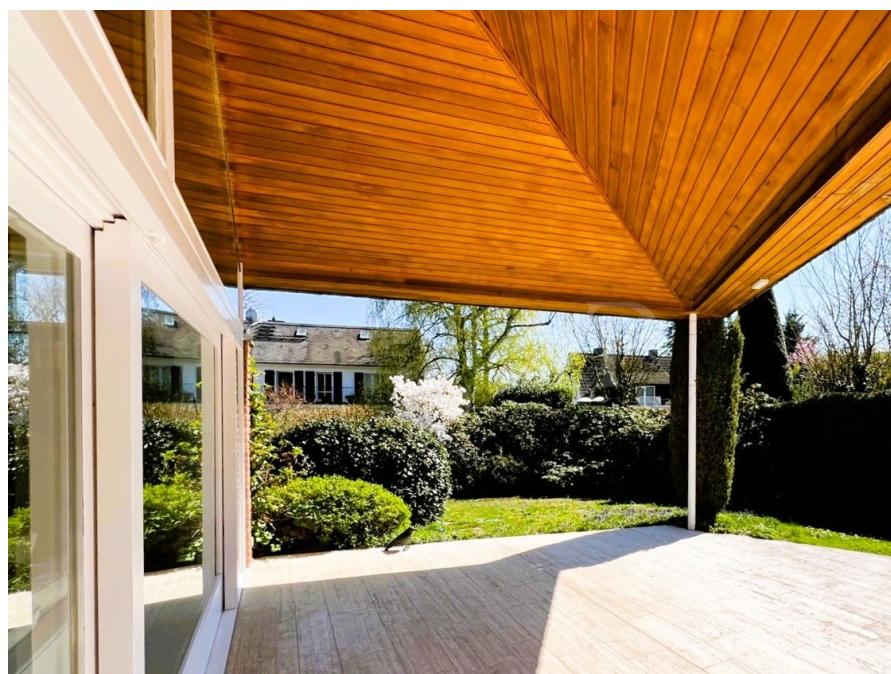
VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Az ingatlan



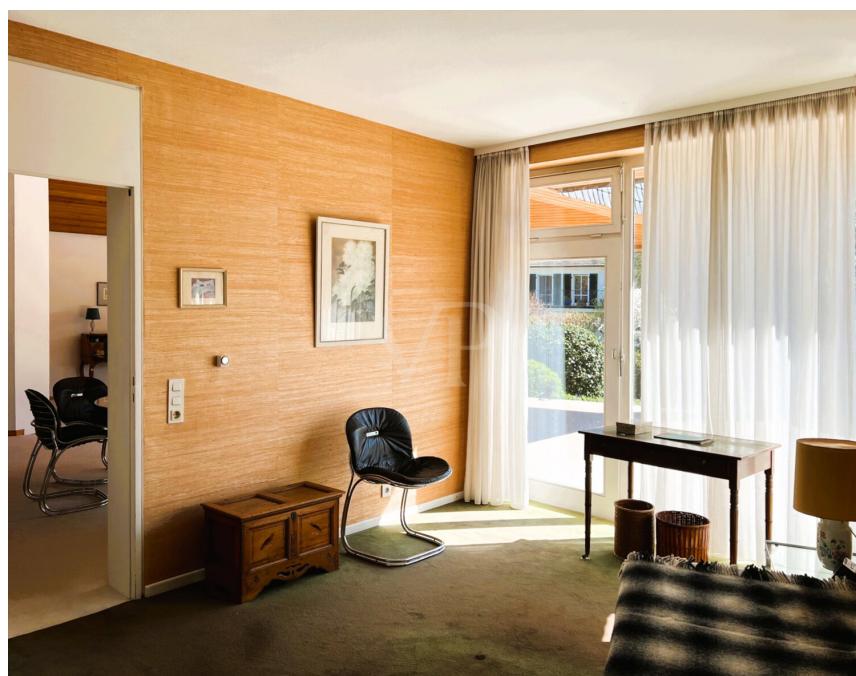
VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zu einem erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/bad-homburg



**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Az ingatlan



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Az elso benyomás

Üdvözöljük új otthonában! Bad Homburg egyik legkeresettebb helyén, a festői Ellerhöhében egy egyedi, építész által tervezett villa várja Önt, amelyet átgondolt funkciionalitás és stílusos (Bauhaus-ra emlékezteto) kialakítás jellemz. A tágas ingatlan gyalogosan is elérheto a város egyik legszebb rekreációs területétől, hatalmas rétekkel és idilli lólegelokkel körülvéve. A városközpont, a vasútállomás és a gyógyfürdo parkja minden össze néhány perc sétára található, míg az iskolák és a középiskolák kerékpárral könnyen megközelíthetők. Itt élvezheti a városi élet és a természetközeli pihenés tökéletes kombinációját! A házba belépve egy világos, hívogató eloszoba fogadja, elegáns, világos színu természetes kovet burkolva. A praktikus, padlótól mennyezetig éró beépített szekrények biztosítják a rendszerezést és a stílust. A folyosóról egy funkcionális konyhába jutunk, míg a fantasztikus nappali és étkezo alkotja az otthon szívét. A tetegerincig éró mennyezettel, a teraszra és a kertre panorámás kilátást nyújtó padlótól mennyezetig éró ablakokkal, valamint a hangulatos kandallósarokkal ez a ház egyedi hangulatot áraszt. A nappali és az étkezo zökkenomentesen olvad egymásba, lenyugöző kilátást nyújtva a parkosított kertre – egy kis családparadicsom. A tágas terasz napozásra csábít. A hálószobák erkélye páholyszerűen néz a kertre, pihentető menedéket kínálva. A gyepen lévo gyümölcsfa alatti ülosarok napsütést és foltos árnyékot is biztosít. Az alagsorban egy tágas, kényelmesen berendezett vendégszoba és egy fürdoszoba található, amely ideális egyéjszakás vendégek számára. A ház teljes alagsorral rendelkezik, amely boséges helyet kínál a háztartási helyiségeknek, a muszaki berendezéseknek és a futésnek (elektromos futés, padlófutés), valamint muhelyként, borospinceként vagy tárolóként is használható. Egy különösen nagy, természetes megvilágítású helyiség tökéletes játszószobaként, hobbiszobaként vagy fitneszteremként. Az ingatlan kiváló állapotban van. A modern dizájnlehetőségek (1971-ben épült) ideálisak lennének a villa régi pompájának helyreállításához. Belefoglalhatja személyes ízlését és megvalósíthatja saját elképzeléseit. Alternatív megoldásként új építés is szóba jöhet. A jogilag kötelezo érvényu 102 1V számú fejlesztési terv a következo hasznosítási módot határozza meg: tisztán lakóövezet, nyitott beépítés maximum két lakóegységgel, egy teljes emelettel és egy tetötterrel, 0,2-es alapterületi aránnyal. Ez a kivételes ingatlan olyan családoknak és párokknak szól, akik értékelik a kiemelkedo dizájnt és funkciionalitást. Ragadja meg ezt a ritka lehetoséget, és hagyja magát elvarázsolni e csodálatos villától az Ellerhöhe-n – fedezze fel új otthonát!

VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Részletes felszereltség

- Aussergewöhnliche Architektur
- Vollunterkellert
- Großzügige Raumaufteilung im Wohn- und Essbereich mit bis ins Dach geöffneten Decken
- Bodentiefe Fenster
- Rollläden
- Kamin zur Holzbefeuering mit gemauertem Sitzbereich
- Heller Natursteinbelag im Eingangsbereich
- Eingewachsener Garten in Südausrichtung
- Große überdachte Terrasse
- Überdachter Balkon
- Freisitz im Garten
- Wohnlich ausgebauten Räume im Untergeschoss: Gästebereich, Bad, Hobbyraum
- Elektroheizung aus dem Baujahr
- Fußbodenheizung (überall außer in den reinen Kellerräumen)
- Garage (für einen PKW)
- Stellplatz vor Garage

VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Minden a helyszínről

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gesuchtesten Taunusgemeinden. Von hier aus bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade zur Saalburg und zum Herzberg laden zu Erholung und Sport ein. Die berühmte Kurstadt Bad Homburg bietet seinen Bewohnern eine ausgesprochen hohe Lebensqualität. Kur-/Thermal- und Wellnessbäder, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein großes kulturelles Angebot sowie ausgezeichnete Restaurants und renommierte Schulen sind präsent. Das Kurhaus mit verschiedenen Veranstaltungen, die bekannte Spielbank, die Tennisplätze mit Clubanlage, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-Loch-Golfplatz stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar.

Bad Homburg ist sowohl mit der S-Bahnlinie S5 als auch mit der U-Bahnlinie U2 an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angebunden. Ein Regionalbus verbindet die Taunusgemeinden. Alle Nahverkehrsstationen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Über das ca. 5 Minuten entfernte Autobahnkreuz Bad Homburg (A5 und A 661) erreichen Sie in ca. 15 Minuten Frankfurt und in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.

VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com